



2026_CBS_03488 OMV_2025069768 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Het verbouwen van een eengezinswoning in functie van cohousing - zonder openbaar onderzoek - Sint-Katelijnestraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

COSY BV met als contactadres Veldstraat 88, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025069768) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: Het verbouwen van een eengezinswoning in functie van cohousing
- Adres: Sint-Katelijnestraat 16-22, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1823A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 maart 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Omgeving

De bouwplaats is gelegen in de Sint-Katelijnestraat, een woonstraat in het centrum van de stad, in de omgeving van het Baudelopark. Het perceel in kwestie is 11,50 meter breed in de Sint-Katelijnestraat. Oorspronkelijk liep het door tot Oudevest en was het in één eigendom samen met Oudevest 37 en 39. In 2020 is een splitsing van het onroerend goed gebeurd. Het perceel zijde Sint-Katelijnestraat heeft volgens de landmetersplannen nu een perceelsdiepte van 23,20 meter.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Sint-Katelijnestraat en omgeving', beschermd bij besluit van 24/06/1993 omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde (in casu beeldbepalende waarde) en de historische waarde.

Het is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed met ID 136555 als 'Burgerhuis' omwille van de architecturale en historische waarde.

Ze wordt er als volgt beschreven: *"Dubbelhuis van zes traveeën met drie bouwlagen onder lessenaarsdak (pannen), met kern uit 18de eeuw, mogelijk verhoogd met een verdieping en aangepast in 19de eeuw. Verankerde, sober bepleisterde lijstgevel met rechthoekige vensters met lekdrempels en eenvoudig hoofdgestel als gevelbekroning."*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning in functie van cohousing. Het pand wordt beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 4 entiteiten. In huidige aanvraag wordt het pand omgevormd tot eengezinswoning voor een cohousing met 13 slaapkamers.

In de bestaande toestand kent het hoofdgebouw een opbouw van 3 bouwlagen (voorgevel) en 2 bouwlagen met hellend dak (achtergevel). De kroonlijst aan de voorgevel heeft een hoogte van 11,80 meter. In het hellende dak aan de achterzijde bevinden zich centraal 2 dakkapellen. De nokhoogte reikt tot 13,37 meter. Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte tot 14,10 meter en loopt gelijk met de achtergevels van de aanpalende panden. Gelijkvloers bevinden zich aan beide perceelszijden aanbouwen, deels met lessenaarsdaken, deels met plat dak. Het volume is gekend als meergezinswoning met 4 woonentiteiten. Huidige aanvraag voorziet in het omvormen van het pand naar een eengezinswoning voor een cohousing-project met 13 kamers. Hierbij worden er geen wijzigingen aan het volume voorzien maar vooral interne herindelingswerken voorzien. De bestaande indeling wordt integraal gewijzigd. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een coworking-ruimte, centrale inkom alsook leefruimte aan de voorzijde voorzien, centraal de traphal en aan de achterzijde een keuken en slaapkamer 2. In de aanbouvvolumes links wordt slaapkamer 1 met bijhorende badkamer en rechts een wasplaats, berging en fietsenberging. Op de eerste verdieping worden er 6 slaapkamers voorzien elk met een eigen badkamer/sanitair. Op de tweede verdiepingen worden er 5 slaapkamers voorzien elk met een eigen badkamer/sanitair.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 28/10/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning (OMV_2021063326).
- Op 12/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning (OMV_2023096245).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Gedeeltelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 1 april 2026 onder ref.

4.002/44021/32.217:

Gedeeltelijk gunstig advies, gedeeltelijk ongunstig advies voor Sint-Katelijnestraat 16, 9000 Gent: Verbouwen van het pand tot een eengezinswoning.

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig en deels ongunstig (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft werken aan het pand gelegen aan de Sint-Katelijnestraat 16-22 te Gent. Dit perceel is opgenomen in het beschermd stadsgezicht "Sint-Katelijnestraat en omgeving" dat sinds 24-06-1993 beschermd is omwille van de historische en artistieke in casu beeldbepalende waarde.

Het pand aan de Sint-Katelijnestraat 16-22 is opgenomen op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het betreft een dubbelhuis van zes traveeën met drie bouwlagen met kern uit 18de eeuw. Het werd in de 19de eeuw vooraan met een verdieping verhoogd. Het pand is gaaf bewaard en vormt hierdoor een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht.

Het ingediende voorstel omvat:

(1) wijzigen van het aantal woonegelegenheden van vier entiteiten naar een eengezinswoning onder vorm van samenhuizen voor 13 mensen

(2) isoleren van de daken (in opbouw langs de buitenzijde voor het voorste volume)

(3) wijzigingen aan de voorgevel:

a. wijzigen buitenschrijnwerk (in addendum B33 is sprake van 'vervangen bestaande ramen in de voorgevel door wit geschilderde houten ramen (RAL 9003 signaalwit)')

b. wijzigen afwerking bovenzijde voorgevel

(4) opfrissen en herinrichten van het interieur

(5) isoleren + vervangen van het buitenschrijnwerk door aluminium buitenschrijnwerk in de achtergevel en de aanbouwen

(6) supprimeren van toegang naar de kelder

Vanuit de bescherming als stadsgezicht focust het agentschap Onroerend Erfgoed enkel op de punten (1) t.e.m. (3).

Deze aanvraag werd niet voorafgaand met het agentschap Onroerend Erfgoed teruggekoppeld.

Deels Gunstig advies

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:

(1) wijzigen van het aantal woongelegenheden van vier entiteiten naar een eengezinswoning onder vorm van samenhuizen voor 13 mensen

(2) isoleren van de daken (in opbouw langs de buitenzijde voor het voorste volume)

Gezien in huidige aanvraag geen onderdelen van het gebouw worden gesloopt heeft de voorgestelde wijziging van het aantal woongelegenheden naar een ééngesinswoning weinig impact op het beschermd stadsgezicht. Het dak aan de voorzijde is niet origineel en kan langs de buitenzijde geïsoleerd worden (plat dak) zonder negatieve impact op het beschermde stadsgezicht.

Deels Ongunstig advies wegens onvolledigheid

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

(3) wijzigingen aan de voorgevel:

a. wijzigen buitenschrijnwerk

b. wijzigen afwerking bovenzijde voorgevel

In de beschrijvende nota is sprake dat er aan de voorgevel geen aanpassingen zouden uitgevoerd worden. Echter, uit de snedes blijkt dat de bovenzijde van de voorgevel een nieuwe afwerking (deksteen?) zou krijgen en in addendum B33 is sprake van het vervangen bestaande ramen in de voorgevel door wit geschilderde houten ramen (RAL 9003 signaalwit). In het dossier ontbreken echter een nauwkeurige beschrijving en fotoreportage van de huidige toestand van het buitenschrijnwerk;

- detailtekeningen van het nieuwe buitenschrijnwerk (buitenaanzicht + horizontale en verticale doorsnede per raamtype en dit zowel van de bestaande als nieuwe toestand);*
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van de materialen die gebruikt worden (bijv. technische fiche van het glas, beglazingskit e.d.);*
- een verduidelijking welk soort afwerking bovenaan de voorgevel wordt voorzien (ter vervanging van de bestaande deksteen)*

Naast het ontbreken van schrijnwerkdetails merkt Onroerend Erfgoed ook op dat de ramen op de 2de verdieping naar 19de-eeuws model uitgevoerd dienen te worden (raamvleugels met verdeling in 3 vlakken via kleinhouten), wat op het gevelaanzicht nieuwe toestand niet het geval lijkt te zijn.

Het agentschap betreft bovendien dat de huidige herinvulling van het gebouw niet aangegrepen wordt om de sterk gehavende voorgevel te herstellen waar nodig (herstel pleisterwerk, kroonlijst e.d.).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. **In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.**

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.
De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften.

Zoals blijkt uit de erfgoedevaluatie heeft het pand een hoge erfgoedwaarde en bevat het nog veel waardevolle elementen. Het programma is echter niet afgestemd op deze erfgoedwaarden en overschrijdt de draagkracht van het pand. De voorgestelde werken grijpen in op de waardevolle dragende structuren, de indeling, de ruimtelijkheid en de authentieke interieurelementen. Zodoende wordt voorbijgegaan aan de wenselijkheid van het behoud van het bestaande patrimonium in de gebieden met culturele, historische en esthetische waarde. Dit zorgt voor een **ongunstige beoordeling** van de aanvraag.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Vrijstelling:

Er worden wijzigingen voorzien aan het afvoerstelsel. Er wordt echter aangegeven dat het plaatsen van een septische put technisch moeilijk is. **Gelet op de beperkte buitenruimte kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.** De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Echter kan er wel geconcludeerd worden dat er ingrijpende wijzigingen worden voorzien aan het afvoerstelsel uitgaande van het aangeleverde rioleringsplan. Er wordt echter gemotiveerd dat de aangevraagde werken niet ingrijpend zijn.

Het indelen van de eengezinswoning met 13 slaapkamers elk met een eigen sanitair en badkamer zal hierbij wel ingrijpende werken vereisen aan het afvoerstelsel en zal dus ook een vereiste tot het op eigen terrein water opvangen d.m.v. een hemelwaterput alsook infiltratievoorziening vereisen. De aanvraag voorziet hier niet, waardoor er geconcludeerd kan worden dat de aanvraag hier niet aan voldoet.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat en dit door het ontbreken van een hemelwaterput alsook bovengrondse infiltratievoorziening. Dit kan weliswaar via voorwaarden worden geremedieerd, maar gelet op de meer fundamentele

weigeringsgrond (zie verder bij omgevingstoets), wordt deze negatieve conclusie een bijkomende weigeringsgrond.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen van een meergezinswoning. In tegenstelling tot de vorige (geweigerde) aanvraag gaat het ontwerp uit van een verbouwing binnen het bestaande volume en wordt het pand omgevormd tot een gezinswoning in functie van een cohousing.

Erfgoedwaarde

De site werd bezocht in 2017. Daarbij kon vastgesteld worden dat het hoofdgebouw aan de zijde van de Sint-Katelijnestraat een rijke bouwgeschiedenis heeft waarbij verschillende waardevolle bouwfases te onderscheiden zijn. De structuur met houten moer- en kinderbalken wijst op een kern die minstens teruggaat tot de 17^{de} eeuw. Daarnaast zijn er interieurelementen die terug te brengen zijn naar bouwfases uit de 17^{de} eeuw (moerbalken met geprofileerde balksleutels), 18^{de} eeuw (bepleisterde sierplafonds met rocaillemotieven, binnendeuren, schouwen en bijhorende schouwmantels) en de 19^{de} eeuw (een empirefase met schouwen, schrijnwerk en de hoofdtrap in deze stijl). De intrinsieke erfgoedwaarde komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel:
 - * In de huidige hoedanigheid is deze zonder vergunning of melding ontleisterd waardoor de 19^{de}-eeuwse vormgeving van het pand niet overeenstemt met de afwerking ervan.
Een herstel naar oorspronkelijke toestand met gladde bepleistering en sierlijsten is aangewezen vanuit de bescherming als stadsgezicht.
 - * De geleding, ritmering en het buitenschrijnwerk van de straatgevel. De ramen werden in het verleden vernieuwd naar oorspronkelijk model, de kroonlijst werd

verwijderd en op storende wijze vervangen door een kleine bakgoot.
Ook hier is herstel naar de oorspronkelijke toestand aangewezen vanuit de bescherming als stadsgezicht.

- * De originele toegangsdeur is aanwezig en is een waardevol element dat bijdraagt aan de beeldwaarde van het pand in de Sint-Katelijnestraat.
- Dragende structuren:
 - * Het pand kent een rijke bouwgeschiedenis en de erfgoedwaarde ervan is gelaagd, deze kwam namelijk tot stand tijdens opeenvolgende waardevolle bouwfases.
 - * Dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, keldergewelven en de dakconstructie die zich parallel met de straat bevindt.
 - * Ook de trappartij behoort hiertoe, die teruggaat tot een vroeg 19^{de}-eeuwse bouwfase in empirestijl.
- De indeling:
 - * Kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw werd opgericht en aangepast.
 - * De centrale as op de voordeur waarop de empiretrap aansluit, met daarlangs geschikt de salons.
 - * Op de verdiepingen herhaalt hetzelfde schema zich waarbij twee opeenvolgende salons aan de linkerzijde de volledige diepte van het gebouw innemen, aan de rechterzijde bevinden zich twee kleinere kamers die van elkaar gescheiden worden door de trappartij.
- De ruimtelijkheid:
 - * Vloeit voort uit de dragende structuren en de planindeling.
- Authentieke interieurelementen:
 - * Sierplafonds die uit de 18^{de}- en 19^{de} eeuw dateren.
 - * Schouwen en bijhorende schouwlichamen met een 18^{de}- of 19^{de}-eeuwse vormgeving.
 - * Binnenschrijnwerk.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand.

De aanvraag betreft het omvormen en verbouwen van de rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning naar een cohousing met 13 slaapkamers en gemeenschappelijke ruimtes.

Zoals blijkt uit de erfgoedevaluatie heeft het pand een hoge erfgoedwaarde en bevat het nog veel waardevolle elementen. Het programma is echter niet afgestemd op deze erfgoedwaarden en overschrijdt de draagkracht van het pand. De voorgestelde werken grijpen in op de waardevolle dragende structuren, de indeling, de ruimtelijkheid en de authentieke interieurelementen, zoals hieronder verduidelijkt:

- Dragende structuren:
 - * Het wegbreken van de keldertrap om er een toilet te plaatsen. Door het toilet elders te voorzien, bv. in de aanbouwen, hoeft de keldertrap, horende bij de historische kelder met keldergewelven en logisch gesitueerd onder de bovengrondse trap, niet gesloopt te worden.
- Indeling:

- * Op beide verdiepingen wordt de indeling volledig gewijzigd en verdwijnt de kenmerkende plattegrond.
 - * Op +1 wordt bestaande wanden gesloopt en extra wanden toegevoegd waardoor de twee salons aan linkerkant en de twee kleinere kamers aan rechterkant worden vervangen door 6 gelijkaardige kamers met eigen sanitair.
 - * Ook op +2 worden binnenwanden verwijderd en nieuwe wanden toegevoegd om 5 gelijkaardige kamers met eigen sanitair te voorzien.
- Ruimtelijkheid:
 - * Door de planindeling op de verdiepingen grondig te wijzigen gaat ook de ruimtelijkheid van deze ruimtes verloren.
 - Authentieke interieurelementen:
 - * Op zowel het gelijkvloers, als +1 en +2 worden alle aanwezige schouwen en schouwmantels gesloopt.
 - * Met het grondig wijzigen van het interieur door de sloop van wanden en schouwen zullen ook de sierplafonds uit de 18^{de}- en 19^{de} eeuw verdwijnen
 - * Uit de plannen blijkt ook dat tal van binnenschrijnwerk verdwijnt.

Al deze ingrepen tasten de erfgoedwaarden van het pand aan.

Aan de voorgevel worden enkel de betonnen dekstenen verwijderd. Er is hiertegen geen bezwaar gezien dit een 20^{ste} eeuwse storende afwerking betreft. Er is geen informatie beschikbaar welke nieuwe afwerking er wordt voorzien. Gezien de bescherming als stads- & dorpsgezicht moet deze informatie mee in de aanvraag worden opgenomen.

Volgende ingrepen in de achtergevel zijn aanvaardbaar:

- Het isoleren en opnieuw bepleisteren
- Het vervangen van de witgeschilderde houten ramen met een kruisvormige indeling en roedes worden vervangen naar antracietkleurige aluminium ramen met een T-vormige indeling en roedes.
- Het raamschot bij één gelijkvloers raam doortrekken tot de grond om de achterste ruimte een directe toegang te geven tot de tuin.
- De houten geprofileerde kroonlijst in de achtergevel vervangen door een hanggoot.

Het pand heeft een hoge erfgoedwaarde, zoals beschreven in de erfgoedevaluatie. Aangezien de ingrepen niet zijn afgestemd op de intrinsieke erfgoedwaarden van het pand, wordt de aanvraag vanuit erfgoedpunt **ongunstig** geadviseerd. Het voorstel voor een cohousing met 13 slaapkamers, elk met eigen sanitair, overschrijdt de draagkracht van het waardevol pand.

Het is aangewezen om in een vooroverleg aangepaste plannen voor te leggen waarbij het programma en de ingrepen zijn afgestemd op de aanwezige erfgoedwaarden en de ruimtelijk draagkracht van het pand.

Volume en programma

Hoewel een verdere beoordeling van voorliggende aanvraag minder relevant is omdat het aangevraagde niet in aanmerking komt voor vergunning, wordt meegegeven dat het gewenste programma enkel voor vergunning in aanmerking komt als dit binnen de functie van eengezinswoning wordt voorzien, waarbij de functie als eengezinswoning ook behouden blijft en duidelijk afleesbaar is. De aanvraag voorziet een indeling van het pand in 13 verschillende kamers met elk een afzonderlijk sanitair en badkamer wat niet meer getuigt van het behoudt als

eengezinswoning maar een indeling in kamerwoning, wat niet voor vergunning in aanmerking komt. Er wordt gevolgd dat een nieuwe indeling vinden voor dergelijk groot pand een moeilijke ontwerpdracht met zich kan meebrengen maar dit mag geen kwaliteitsverlies of verlies van de erfgoedwaarde met zich meebrengen, noch een herindeling tot kamerwoning met zich meebrengen, waarbij de functie als eengezinswoning teniet wordt gedaan. Het inrichten van een cohousing, zijnde met minder slaapkamers, is zeker bespreekbaar maar niet hoe dit in huidige aanvraag wordt ingericht, gezien de impact ervan op het pand. Ruimtelijk kan er dus ook niet akkoord worden gegaan met de indeling van het pand, wat hier als kamerwoning wordt ingericht en niet als eengezinswoning. Cohousing, wat onder een vorm van samenhuizen valt kan hierbij gebeuren in een eengezinswoning en het pand blijft hierbij ook als eengezinswoning vergund. Huidige aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig. Voorliggende aanvraag doet afbreuk aan de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand door de ingrijpende interne verbouwwerken en is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor Het verbouwen van een eengezinswoning in functie van cohousing aan COSY bv (O.N.:0773923606) gelegen te Sint-Katelijnestraat 16-22, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_03488 - OMV_2025069768 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Het verbouwen van een eengezinswoning in functie van cohousing - zonder openbaar onderzoek - Sint-Katelijnestraat, 9000 Gent - Weigering